made Soewandi, S.H.,M.Hum

Balai Lelang

Kewenangan Balai Lelang
dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet

I Made Soewandi, S.H., M.Hum.

Yayasan Gloria
Yogyakarta

BALAI LELANG

Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet

YG 1005.28

Oleh I Made Soewandi

Diterbitkan pertama kali oleh:
Yayasan GLORIA
PO Box 6313, Yogyakarta 55233
E-mail: penerbitan@glorianet.org
Website: www.glorianet.org

Asisten Editorial: Emmanuel Kurniawan
Desain Sampul: Tri Yudianto

Cetakan Pertama 2005

Daftar Isi

Kata Pengantar • 7

BAB I. Pendahuluan • 9

A. Pengertian Bank • 9
B. Kredit • 10
C. Lembaga Jaminan • 13
1. Lembaga Hak Tanggungan • 13
2. Hipotik • 13
3. Fidusia • 14
4. Gadai • 15
D. Klasifikasi Kredit • 15
E. Perjanjian Kredit • 22

BAB II. Kegiatan dan Wewenang Balai Lelang • 26

A. Sejarah Balai Lelang • 26
B. Kegiatan Balai Lelang dan Fungsi Lelang • 31
1. Kegiatan Balai Lelang • 31
2. Fungsi Lelang • 39
C. Kewenangan balai Lelang • 41

BAB III. Pelaksanaan Eksekusi Kredit Macet Melalui Balai Lelang dan Permasalahan Hukumnya • 49

A. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang • 49
B. Permasalahan Hukum Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang • 69
1. Gugatan dari pihak ketiga • 70
2. Pembayaran dari debitor • 72
3. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni • 72

4. Pejabat yang terkait dengan eksekusi • 73
5. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa • 74
6. Pelaksanaan pengosongan • 76
7. Risalah lelang atau berita acara lelang • 77

C. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.61/Pdt.G/2000/PN.SBY. Mengenai Pelaksanaan Pelelangan Barang Jaminan oleh Balai Lelang Swasta • 79

IV. Kesimpulan dan Saran • 97

A. Kesimpulan • 97
B. Saran • 97

Daftar Pustaka • 99
Tentang Penulis • 104

Kata Pengantar

Penulisan buku yang berjudul "Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet", semula merupakan tesis S2 yang telah penulis pertahankan di depan sidang dewan penguji pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta pada tanggal 25 Mei 2003.

Motivasi penulisan buku ini adalah untuk melengkapi literatur di bidang hukum bisnis, khususnya mengenai balai lelang swasta yang dirasa masih kurang, juga bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang balai lelang swasta sebagai badan usaha yang dapat melakukan pelelangan atas jaminan kredit macet kepada masyarakat sehingga dapat mengurangi timbulnya keraguan dalam mengimplementasikan kewenangan balai lelang dalam praktek.

Guna menunjang paparan teori dan praktek penulis sertakan analisis kasus pelelangan yang telah dilaksanakan melalui balai lelang swasta di Surabaya, bagaimana pengadilan menerapkan aturan-aturan dan Undang-undang atas sengketa yang terjadi berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan lewat balai lelang tersebut. Penulisan buku ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum bisnis.

Penulis menyadari bahwa penyusunan buku ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan ini.

Surabaya, 22 Juli 2005.

I Made Soewandi,S.H.,M.Hum.

BAB 1

Pendahuluan

A.Pengertian Bank

BANK sebagai lembaga *intermediary* memiliki posisi yang sangat strategis untuk menunjang sistem pembayaran. Untuk itu bank harus mampu menumbuhkan kepercayaan masyarakat. Bank senantiasa bertumpu pada kepercayaan masyarakat, artinya apabila masyarakat percaya pada bank, maka likuiditas bank dengan sendirinya akan terjamin.

Undang-undang No.7 Tahun 1992 jo Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang perbankan, dalam Pasal 1 angka 2 disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank pada dasarnya sebagai badan usaha yang didirikan berdasarkan undang-undang dengan tugas-tugas sebagai berikut (Jusuf, 1997:1) :

1. menghimpun dana dari masyarakat yang surplus,

2. menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan,
3. bertujuan untuk meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak.

Dalam menghimpun dana masyarakat yang surplus ini, maka kemudian timbul kewajiban dari bank adalah membayar bunga atas dana yang dihimpun tersebut. Sebaliknya terhadap dana yang disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan, maka bank berhak memperoleh hasil bunga. Dari selisih lebih yang diperoleh bank setelah dikurangi biaya-biaya bank, maka inilah yang disebut keuntungan dari bank tersebut.

Dana-dana yang dihimpun tersebut dapat berupa simpanan dalam rekening tabungan, dapat berbentuk rekening koran/ giro, dapat berupa deposito atau sertifikat deposito.Dana-dana yang disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan disebut kredit.

B. Kredit.

Kredit berasal dari bahasa Yunani yakni "*Credere*"yang berarti kepercayaan. Apabila seseorang atau suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum maupun tidak berbentuk badan hukum mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit. Nama bank pemberi kredit sering disebut kreditor (Untung, 2000:1).

Kepercayaan disini berarti bahwa terhadap setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh

bank, bahwa kredit tersebut pasti dapat dibayar kembali oleh debitornya.

Bank dalam hal ini harus memperhatikan secara cermat dan teliti atas risiko dari kredit yang disalurkan supaya bank tetap mendapat kepercayaan dari masyarakat.

O.P. Simorangkir, menyatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang (Rahman, 1995:106). Kredit berfungsi koperatif antara kreditor dengan debitor. Mereka saling memberi keuntungan dan saling menanggung risiko.

Dari sudut ekonomi kredit bagi masyarakat adalah penyediaan dana atau tagihan. Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak piminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Paling sedikit ada 4 (empat) unsur dari kredit berdasarkan paparan diatas yaitu :

1. adanya unsur kepercayaan yaitu bahwa setiap pelepasan kredit oleh bank dilandasi dengan adanya keyakinan bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitornya sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan.
2. adanya unsur waktu yaitu waktu antara pelepasan kredit oleh bank sampai jatuh tempo kredit atau pembayaran

kembali kredit.

3. adanya unsur risiko yaitu risiko yang terjadi antara pelepasan sampai pembayaran kembali. Makin panjang jangka waktu kredit, maka risiko kredit semakin tinggi.
4. adanya unsur prestasi yaitu setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debitornya mengenai pemberian suatu kredit, maka pada saat itu pula muncul suatu prestasi dan kontra prestasi. (Rahman, 1995:107).

Arti pentingnya suatu kredit bagi masyarakat yakni secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik bagi pihak debitor maupun bagi pihak kreditor. Mereka sama-sama memperoleh keuntungan di satu sisi dan di sisi lain penerimaan negara akan bertambah yakni dari perolehan pajak.

Unsur-unsur penting lainnya yang harus diperhatikan oleh bank untuk memperoleh keyakinan sebelum melepas kredit kepada calon debitor (Fuady, 1996:23-24):

1. unsur *charakter* (kepribadian, watak, kelakuan dari debitor)
2. unsur *capacity* (kemampuan bisnis dari debitor)
3. unsur *capital* (kemampuan modal dalam melunasi kredit)
4. unsur *condition of economy* (kondisi ekonomi secara makro maupun mikro)
5. unsur *collateral* (agunan harus ada dalam pemberian/ pelepasan kredit)

C. Lembaga Jaminan.

Sistem hukum di Indonesia setidaknya mengenal ada 4 (empat) lembaga jaminan yaitu :

1. Lembaga Hak Tanggungan.

Lembaga ini diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Sjahdeini, 1996: 7-8).

Menurut Pasal 4 Undang-undang Hak Tangungan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

a. Hak Milik,
b. Hak Guna Bangunan,
c. Hak Guna Usaha,
d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

2. Hipotik, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Lembaga hipotik yang masih berlaku khusus setelah lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan adalah kapal dengan ukuran 20 m3, atau lebih sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, KUH Dagang, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Pelayaran, S 1932-78, (Untung, 2000:73).

Hal ini terjadi karena sifatnya, oleh undang-undang dianggap sebagai benda tetap dan harus didaftarkan dalam suatu daftar umum atau registrasi kapal di kantor Syahbandar setempat. Pendaftaran tersebut berfungsi sebagai tanda nasionalitas Indonesia. Pendaftaran tersebut juga berfungsi mengubah sifat alamiah kapal secara formil dari benda bergerak menjadi benda tidak bergerak.

3. *Fidusia (*Fiduciaire Eigendomsoverdracht*).*

Fidusia diatur dalam Undang-undang No. 42 Tahun 1999, tentang Jaminan Fidusia. Fidusia merupakan koreksi atas kekurangan dalam gadai dan jual beli dengan hak membeli kembali (Untung, 2000:94). Fidusia merupakan pengembangan dari lembaga gadai.

Barang bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda yang tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur oleh Undang-undang Hak Tanggungan, maka pengikatannya dilakukan secara fidusia dan harus didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia. (Djumhana, 2000:408).

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 42

Tahun 1999, tentang Fidusia, menyatakan bahwa Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pembebanan fidusia adalah terhadap benda-benda bergerak di luar hak tanggungan dan hak gadai.

4.Gadai.

Konstruksi hukum di Indonesia yang mengatur masalah gadai adalah Pasal 1150 sampai Pasal 1160.KUH Perdata. Gadai adalah suatu hak yang diperoleh atas barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau pemilik barang dan memberikan kekuasaan kepada kreditor untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari kreditor lainnya.

Barang yang dijaminkan tersebut berada dalam kekuasaan kreditor atau pihak bank.

D.Klasifikasi Kredit.

Kredit diklasifikasikan menjadi 5 (lima) kualitas sebagaimana diuraikan dalam Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/147/Kep/Dir, tanggal 12 Nopember 1998, tentang Kualitas Aktiva Produktif sebagai berikut :

1. lancar,
2. dalam perhatian khusus,
3. kurang lancar,
4. diragukan,
5. macet.

Batasan-batasan dari klasifikasi tersebut adalah sebagai berikut :

Kredit lancar, yakni apabila debitor memiliki potensi pertumbuhan yang baik, tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi. Perolehan laba/keuntungan tinggi dan stabil. Debitor dapat membayar tepat waktu, dengan mutasi rekening baik, tidak pernah ada tunggakan.

Kredit dalam perhatian khusus, yakni apabila kegiatan usaha debitor memiliki potensi terbatas. Perolehan laba cendrung menurun. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 (sembilan puluh hari).

Kurang Lancar, yakni apabila usaha debitor tidak mengalami pertumbuhan. Likuiditas dan modal kerja terbatas. Sering terjadi cerukan untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai 180 (seratus delapan puluh) hari.

Diragukan, yakni apabila kegiatan usaha debitor menurun. Kondisi keuangan dan perolehan bunga cendrung merugi. Tidak mampu membayar pokok dan bunga sampai 270 (duaratus tujuh puluh) hari.

Macet, yakni apabila debitor diragukan kelangsungan hidupnya. Debitor mengalami kerugian besar. Tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban. Pinjaman baru digunakan untuk menutup kerugian operasional. Terdapat tunggakan melebihi 270 (duaratus tujuh puluh) hari.

Debitor dapat dikatagorikan telah bermasalah apabila:

1. debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan sejak semula, sejak kredit diberikan.
2. jangka waktu kredit telah jatuh tempo, namun debitor tidak dapat melunasi kredit yang diperoleh tersebut.
3. jangka waktu kredit belum jatuh tempo, namun debitor telah wanprestasi.

Pengelolaan kredit macet atau kredit yang mempunyai potensi untuk menjadi macet memerlukan pengendalian dan pengawasan yang lebih mendalam, objektif dan keahlian dalam pemecahan penyelesaiannya.

Pejabat bank yang menangani penyelesaian kredit macet perlu ditunjang dengan pengetahuan hukum yang memadai, pengetahuan dalam melakukan likuidasi atas jaminan. pengetahuan dalam bernegosiasi dengan debitor macet dan/ atau pihak-pihak yang terkait.

Munculnya kredit bermasalah, lebih-lebih yang telah menjadi macet sangat mempengaruhi kesehatan bank, karena cadangan akan menjadi tinggi, yang berdampak terserapnya perolehan atau keuntungan yang diharapkan oleh bank.

Kredit macet dapat terjadi karena banyak hal antara lain:

1. debitor benar-benar merugi dalam menjalankan usahanya, walaupun usahanya telah dikelola dengan sungguh-sungguh dan dengan kadar kehati-hatian
2. adanya faktor-faktor eksternal perusahaan, diluar kekuasaan pengusaha. Misalnya seperti kebijakan uang ketat, merosotnya pasar yang tidak diduga dari semula.

Terhadap permasalahan kredit macet, bank telah menyadarinya karena tidak ada bisnis yang tidak memiliki risiko.

Mengingat kredit yang disalurkan oleh bank adalah uangnya masyarakat, maka bank harus mempunyai cara mengamankan dirinya dengan meminta adanya modal sendiri dari pengusaha yang mengandung risiko hilang atau merugi yang dipadukan dengan kredit dengan perbandingan tertentu. Perbandingan tersebut dihitung sedemikian rupa sehingga kalaupun debitor merugi, maka kerugiannya masih dapat ditutup oleh porsi modal dari pengusaha.

Hal lainnya adalah bahwa bank kebanyakan meminta jaminan tambahan, bahkan meminta jaminan pribadi (*personal guarantee*) artinya bahwa utang dari perusahaan dijamin oleh semua harta kekayaan pemiliknya.

Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga pencapaian hasil dapat optimal, dengan waktu penyelesaian yang tidak terlalu lama. Berperkara di Pengadilan sedapat mungkin dihindari, karena pada umumnya penyelesaian kredit macet lewat pengadilan sering memakan waktu yang terlalu lama dengan biaya yang tidak murah.

Ada beberapa cara penyelesaian kredit macet yang sering dilakukan oleh bank :

1. Stay Strategy, yaitu strategi yang dipakai dimana bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan debitor dalam jangka waktu panjang. Strategi ini dite-

rapkan bagi debitor dengan kondisi kesulitan likuiditas yang bersifat sementara. Bisnis debitor masih menarik, debitor dipercaya dan mempunyai kecakapan untuk mengelola usahanya.

2. Out Strategy, yakni strategi yang diterapkan apabila bank tidak ingin lagi melanjutkan hubungan bisnis de-ngan debitor dalam jangka waktu panjang. Bank kemu-dian memutuskan hubungannya dengan debitor.

Dalam praktek perbankan dikenal 2 (dua) jalan penyelesaian *out strategy* terhadap kredit macet yaitu :

a. melalui proses negosiasi yaitu proses dimana kedua belah pihak (kreditor dan debitor) bertemu untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik, sehingga menghasilkan hasil akhir yang *win-win solution*.
b. Proses litigasi, yaitu upaya terakhir apabila terdapat kebuntuan dalam penyelesaian kredit macet tersebut.

Ada 3 (tiga) jalan utama dalam proses litigasi yaitu :

1. lewat Pengadilan Negeri, yaitu melalui proses gugatan terhadap utang dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan atau fidusia. Terhadap jaminan-jaminan debitor yang mempunyai grosse sertifikat hak tanggungan atau grosse sertifikat fidusia diajukan permohonan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah jaminan tersebut.
2. lewat Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara

(KP2LN), yaitu terhadap jaminan-jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Apabila macet, maka penyelesaiannya dapat ditempuh lewat parate eksekusi yaitu eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Bank-bank Negara dapat melakukan lewat KP2LN.

3. Balai Lelang, yaitu bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi lewat Balai Lelang Swasta atau yang sering disebut Balang.

Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tidak perlu minta persetujuan pemberi Hak Tanggungan. (Sjahdeini,1996:33).

Badrulzaman, mendefinisikan parate eksekusi sebagai pelaksanaan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa melalui hakim (Bandrulzaman. 1999:10).

Atas dasar pemahaman diatas, maka dalam praktek parate eksekusi yang dilakukan lewat Balai Lelang Swasta ditempuh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Atas dasar Pasal 20 ayat (1), lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara :
   a. Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
   b. Pemegang hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam grosse sertifikat hak tang-

gungan, menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

2. Atas dasar Pasal 6 UU Hak Tanggungan, memberi hak kepada kreditor pemegang hak tanggungan per-tama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasa-annya sendiri, apabila debitor pemberi hak tanggungan cedera janji (wanprestasi). Penjualan hak tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.Oleh sebab itu dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
   a. Akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan yaitu apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
   b. Tidak memerlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelang.
   c. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama.
   d. Pelaksanaan lelang melaluipejabat Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).
   e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai

independen.

Penyelenggaraan lelang atas objek hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan balai lelang, namun demikian sesuai dengan Vendu Reglement (VR) lelangnya tetap harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari kantor lelang negara.

Kendala-kendala yang sering terjadi didalam praktek pemenang lelang tidak dengan serta merta dapat menguasai tanah dan bangunan yang dibeli tersebut, sekalipun pemenang lelang telah melunasi seluruh kewajiban-kewajiban yang timbul karena lelang tersebut, bahkan Petikan Risalah Lelang sudah ditangan pemenang lelang.

E. Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pac-tum de contrahendo*) (Untung, 2000:29), maksudnya bahwa perjanjian ini mendahului perjanjian utang piutang atau sering disebut perjanjian pinjam pengganti. Perjanjian utang piutang meruapakan pelaksanaan perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.

Pemberian suatu kredit kepada setiap debitor sudah menjadi suatu keharusan bagi setiap bank untuk membuat perjanjian kredit secara tertulis. Perjanjian mana biasanya dibuat secara di bawah tangan atau secara notariil yang dibuat dan ditanda tangani dihadapat seorang notaris sebagai pejabat umum.

Fungsi dari adanya suatu perjanjian secara tertulis ada-

lah sangat penting, agar ada suatu keteraturan administrasi bank, dan yang lebih penting adalah perjanjian kredit tersebut kelak akan dijadikan suatu alat bukti sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan, apabila kredit tersebut mengalami kemacetan yang penyelesaiannya dilakukan dengan cara litigasi di pengadilan.

Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis oleh debitor dan kreditor, maka dalam tata cara pembuatannya tentu mengacu kepada hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, khusunya pada Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri,
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
3. Mengenai suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pada bagian 1 dan 2 disebut syarat subjektif, karena syarat-syarat tersebut langsung mengenai orang atau subjek yang membuat perjanjian. Apabila salah satu syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permohonan yang bersangkutan, atau oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan.

Syarat pada bagian 3 dan 4 disebut syarat objektif. Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya batal sejak

semula. Jadi dianggap tidak pernah ada perjanjian (Rachman, 1995:146.).

Kedua belah pihak dalam perjanjian kredit leluasa untuk berjanji bahwa jumlah uang yang harus dikembalikan akan lebih banyak dari jumlah semula, karena dalam hal ini ada bunga kredit. Pasal 1765 KUH Perdata memperkenankan adanya perjanjian pembayaran bunga secara tegas dicantumkan dalam perjanjian kreditnya, dan hal ini memang terjadi dalam praktek perbankan.

Praktek perbankan mengenal 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yakni :

1.Perjanjian kredit secara dibawah tangan.

   Perjanjian kredit dibawah tangan sering disebut de-ngan istilah "*een onderteken*" adalah suatu tulisan atau perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

2.Perjanjian kredit secara notariil.

   Perjanjian kredit secara notariil ini maksudnya ada-lah perjanjian kredit yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Dalam hal ini adalah Notaris. Sebelum para pihak menandatangani perjanjian tersebut, maka notaris yang bersangkutan membacakan terlebih dahulu seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut yang didampingi oleh 2 (dua) orang saksi.

Perjanjian kredit yang dibuat secara notariil ini diang-gap sebagai akta otentik, yang memberikan bukti sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekaligus orang yang

mendapat hak dari padanya (Pasa 1870 KUH Perdata). Perjanjian ini mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu pembuktian formil, materiil dan bersifat mengikat.

Secara umum isi dari perjanjian kredit baik yang dibuat secara dibawah tangan, maupun yang dibuat secara notariil setidak-tidaknya harus memuat :

1. Para pihak atau subjek hukum,
2. Jumlah dan bentuk kredit,
3. Bunga, provisi, dan biaya administrasi,
4. Jangka waktu kredit,
5. Barang jaminan dan asuransi,
6. Clausula representation, affermative covenants, negative covenants, clausula evants of default,
7. Domisili hukum.